



Textliche Festsetzungen

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. GI 05/21
„SCHÜTZENSTRASSE NORDOST“

Planungsstand:

13.02.2017

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden nach § 1 (5) BauNVO die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (6), 19 (4), 20 BauNVO)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche geplanter Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen werden in Metern über Normalnull angegeben.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 von Hundert überschritten werden darf.
- 2.4 Gemäß § 16 (6) BauNVO sind Staffelgeschosse ausschließlich in den

entsprechend gekennzeichneten Baufeldern zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 und (3) BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 (6) und § 23 BauNVO)

- 3.1 Die innen liegende Baugrenze für Staffelgeschosse in den Baufenstern der mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete darf in Richtung der zu ihr jeweils parallel verlaufenden, nächstgelegenen Gebäudeaußenkante bis auf 1 m Abstand zur Gebäudeaußenkante überschritten werden, sofern die jeweilige Überschreitung durch eine flächengleiche Unterschreitung an der jeweils gleichen Gebäudeseite und auf der anderen Seite dieser inneren Baugrenze ausgeglichen wird.
- 3.2 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden, zu errichten.
- 3.4 Nebenanlagen können, soweit sie eine Größe von 25,00 m³ Bruttorauminhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 3.5 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,00 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden.

4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen)

Die Zufahrtsbreite zu den Grundstücken wird auf max. 5,00 m Breite pro Grundstück und Straße festgesetzt.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung der Tiefgarage vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen zu 50% angerechnet werden.
- 5.2 Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender

Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

- 5.3 Die Stellplätze und deren Zufahrten sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen (z.B. Rasenwaben o.ä.) anzulegen. Asphalt oder Betonsteine sind nicht zulässig.
- 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahme: Auf einer 3.850 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks Gemarkung Gießen Flur 39 Nr. 473/5 ist eine zweischürige extensive Wiesennutzung durchzuführen. An den Flurstücksrändern sind 5,00m breite Altgrasstreifen stehen zu lassen, die jeweils nur einmal im September zu mähen sind. Die Anlage von Blänken und Strauchweidenflächen ist in Abstimmung mit der UNB möglich.
- 5.5 Im mit dem Zusatz Z1 bezeichneten WA2 ist je Baugrundstück eine für den Gartenrotschwanz geeignete Nisthilfe anzubringen.

6 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird folgendermaßen zugeordnet:

Der öffentlichen Erschließungsanlage zu 35 %.

Dem WA 2 mit der Kennzeichnung Z1 zu 46 %

Dem WA1 mit der Kennzeichnung Z2 zu 6 %

Dem WA1 mit der Kennzeichnung Z3 zu 13 %

7 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen auf der geplanten Tiefgarage sind mit einer mindestens 30 cm hohen Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 7.3 Standorte der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind möglichst in einem der Baumkrone entsprechenden Radius um den Stamm, mindestens jedoch in einem Radius von 3 m von Versiegelung des Bodens frei zu halten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 (1) Nr. 1, 2 und 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

- 1.1 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind ausschließlich geneigte

Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 35 Grad (alter Teilung) zulässig.

- 1.2 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist im Baufeld südöstlich der geplanten Erschließungsstraße die Firstrichtung ausschließlich tangential zur zeichnerisch bogenförmig dargestellten Firstrichtungslinie zulässig.
- 1.3 Bei Pultdächern muss die Dachfläche in Richtung der im Süden und Osten angrenzenden Lahnauwe weisen.
- 1.4 Bei Dachterrassen sind die zugehörigen Brüstungen und Geländer als einheitlich gestaltete, offene Geländer auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern sind bei Dachterrassen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hier, in Verbindung mit aufgesetzten offenen Geländern, darunter geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

Bei Loggien sind offene Geländer oder, in Verbindung mit aufgesetzten offenen Geländern, darunter geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

Sichtschutzelemente dürfen nur an der innen liegenden Seite der Geländer von Dachterrassen, Loggien und Balkonen installiert werden.

- 1.5 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2 Grundstückseinfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zum öffentlichen Raum sind zulässig, wenn diese als Hecken oder als offene Einfriedung ausgeführt werden.

3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen, sofern sie nicht in die Gebäude integriert werden.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Hochwasserrisikobereich der Lahn und kann daher bei Extremhochwässern

überschwemmt werden. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

2 Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

3 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten sind jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

5 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

6 Artenschutz

Vor Rodung von Gehölzen sowie vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Rodungen sollten deshalb möglichst in den Monaten September und Oktober erfolgen.

Sind Quartiere von Fledermäusen oder Haselmaus betroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere anzubringen.

7 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

Es wird empfohlen, einheimische und/oder stadtklimaverträgliche Laubgehölze mit Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix alba</i>	(Silberweide)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus carpiniifolia/minor</i>	(Feldulme)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)
<i>Ulmus laevis</i>	(Flatterulme)

Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holzapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Pyrus pyraster</i>	(Holzbirne)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)

Säulenformen:

<i>Ulmus hollandica</i>	(schmalkronige Stadtulme)
„Lobel“	
<i>Carpinus betulus</i> „Frans	(Säulen- Hainbuche)
Fontaine“	

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix tiandra</i>	(Mandelweide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Echter Schneeball)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(<i>Clematis spec.</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera spec.</i>)
Kletter-Knöterich	(<i>Polygonum</i>
Wilder Wein	<i>aubertii</i>)
Weinrebe	(<i>Parthenocissus</i>
	<i>spec.</i>)
	(<i>Vitis vinifera</i>)